

## Reihenhäuser in Stammersdorf ZU MIETEN



**Objektnummer: 4408**

**Eine Immobilie von Funk Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Reihenhaus                       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1210 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 124,13 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 124,13 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 15,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 28,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,64                          |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 2.080,00 €                              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.763,64 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.890,91 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 127,27 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 189,09 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Olha Otto**

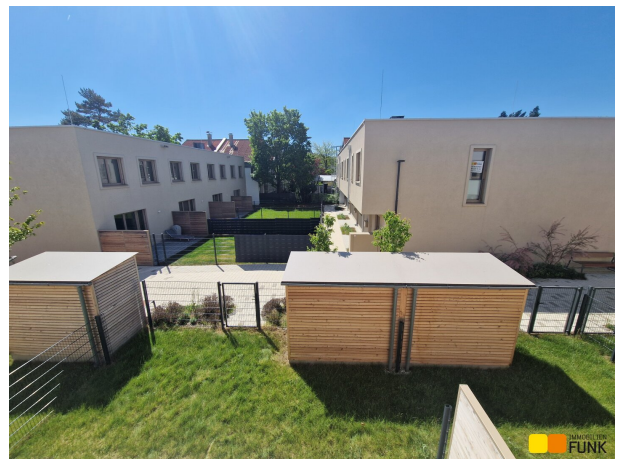
Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG

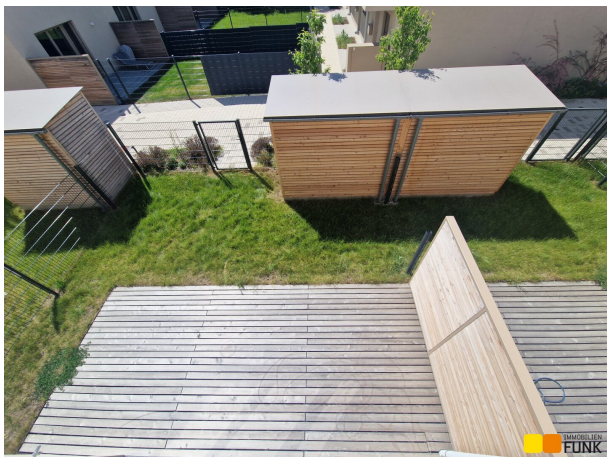














1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 73 Haus 12, Typ B1

## ÜBERSICHT



Ein Projekt von  
**VIE ENGINEERS**  
WIENNA INTERNATIONAL

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 11.06.2024

**IMMOBILIEN  
FUNK**

1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 73 Haus 12, Typ B1

## LAGEPLAN



Ein Projekt von  
**WIRTSCHAFTS UNIVERSITÄT WIEN**  
**VIE ENGINEERS**

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 11.06.20

**IMMOBILIEN  
FUNK**

1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 73 Haus 12, Typ B1

## OBJEKTPLAN



### Wohnungsdetails:

**Wohnfläche:** 124,13 m<sup>2</sup>  
**Terrassen Gesamt:** 31,98 m<sup>2</sup>  
**Gartenfläche:** 15,47 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 97,40 m<sup>2</sup>  
**1 PKW Stellplatz**

### Legende:

Nutzungsgrenze  
 Sickerschacht

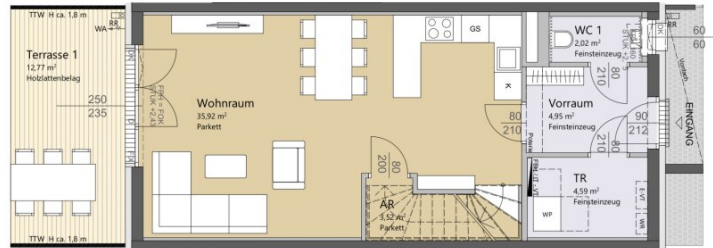
Ein Projekt von  
**VIE ENGINEERS**

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 11.06.2024

**IMMOBILIEN  
FUNK**

1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 73 Haus 12, Typ B1

## ERDGESCHOSS



### Wohnungsdetails:

Wohnfläche: 124,13 m<sup>2</sup>  
Terrassen Gesamt: 31,98 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 15,47 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 97,40 m<sup>2</sup>  
1 PKW Stellplatz

### Legende:

|      |                   |       |                           |       |                         |
|------|-------------------|-------|---------------------------|-------|-------------------------|
| AR   | Abstellraum       | GS    | Geschirrspüler            | SN    | Schrankschne            |
| AS   | Absturzicherung   | HK    | Handtuchheizkörper        | STUK  | Sturzunterkante         |
| DK   | Dreh-/Kippflügel  | IT-VT | IT-Verteiler              | TR    | Technikraum             |
| D    | Drehflügel        | K     | Kühlschrank               | TTW   | Terrassentrennwand      |
| E-VT | Elektroverteiler  | LÜ    | Lüfter                    | WA    | Wasseranschluss         |
| FIX  | Fixverglasung     | PV    | Photovoltaik              | WM    | Waschmaschine           |
| FBH  | Fußbodenheizung   | RR    | Regenrohr                 | WP    | Wärmepumpe              |
| FPH  | Fertigparapethöhe | RI    | Rigol                     | WR    | Wechselrichter PV       |
|      | Verfliesungen:    | ..... | H = ca. 1,20m (4 Fliesen) | ..... | H = ca. Zargenoberkante |

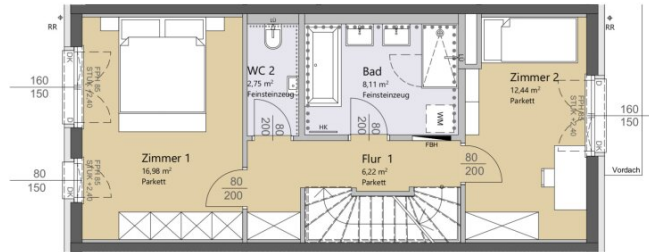
Ein Projekt von  
**VIE ENGINEERS**

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bauleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 11.06.2024



1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 73 Haus 12, Typ B1

## 1. OBERGESCHOSS



### Wohnungsdetails:

Wohnfläche: 124,13 m<sup>2</sup>  
Terrassen Gesamt: 31,98 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 15,47 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 97,40 m<sup>2</sup>  
1 PKW Stellplatz

### Legende:

|      |                   |       |                           |       |                         |
|------|-------------------|-------|---------------------------|-------|-------------------------|
| AR   | Abstellraum       | GS    | Geschirrspüler            | SN    | Schrankschne            |
| AS   | Absturzicherung   | HK    | Handtuchheizkörper        | STUK  | Sturzunterkante         |
| DK   | Dreh-/Kippflügel  | IT-VT | IT-Verteiler              | TR    | Technikraum             |
| D    | Drehflügel        | K     | Kühlschrank               | TTW   | Terrassentrennwand      |
| E-VT | Elektroverteiler  | LÜ    | Lüfter                    | WA    | Wasseranschluss         |
| FIX  | Fixverglasung     | PV    | Photovoltaik              | WM    | Waschmaschine           |
| FBH  | Fußbodenheizung   | RR    | Regenrohr                 | WP    | Wärmepumpe              |
| FPH  | Fertigparapethöhe | □□□□  | Rigol                     | WR    | Wechselrichter PV       |
|      | Verfliesungen:    | ..... | H = ca. 1,20m (4 Fliesen) | ..... | H = ca. Zargenoberkante |

Ein Projekt von  
**VIE ENGINEERS**

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bauleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 11.06.2024



1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 73 Haus 12, Typ B1

## 2. OBERGESCHOSS



### Wohnungsdetails:

Wohnfläche: 124,13 m<sup>2</sup>  
Terrassen Gesamt: 31,98 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 15,47 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 97,40 m<sup>2</sup>  
1 PKW Stellplatz

### Legende:

|      |                   |       |                           |       |                         |
|------|-------------------|-------|---------------------------|-------|-------------------------|
| AR   | Abstellraum       | GS    | Geschirrspüler            | SN    | Schrankschleife         |
| AS   | Absturzsicherung  | HK    | Handtuchheizkörper        | STUK  | Sturzunterkante         |
| DK   | Dreh-/Kippflügel  | IT-VT | IT-Verteiler              | TR    | Technikraum             |
| D    | Drehflügel        | K     | Kühlschrank               | TTW   | Terrassentrennwand      |
| E-VT | Elektroverteiler  | LÜ    | Lüfter                    | WA    | Wasseranschluss         |
| FIX  | Fixverglasung     | PV    | Photovoltaik              | WM    | Waschmaschine           |
| FBH  | Fußbodenheizung   | RR    | Regenrohr                 | WP    | Wärmepumpe              |
| FPH  | Fertigparapethöhe | □□□□  | Rigol                     | WR    | Wechselrichter PV       |
|      | Verfliesungen:    | ..... | H = ca. 1,20m (4 Fliesen) | ..... | H = ca. Zargenoberkante |

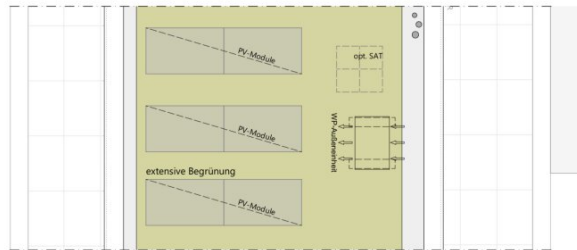
Ein Projekt von  
**VIENNA INTERNATIONAL**  
**ENGINEERS**

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Baulanzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 11.06.2024



1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 73 Haus 12, Typ B1

## DACHDRAUFSICHT



### Wohnungsdetails:

Wohnfläche: 124,13 m<sup>2</sup>  
Terrassen Gesamt: 31,98 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 15,47 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 97,40 m<sup>2</sup>  
1 PKW Stellplatz

### Legende:

|                |                   |       |                          |       |                         |
|----------------|-------------------|-------|--------------------------|-------|-------------------------|
| AR             | Abstellraum       | GS    | Geschirrspüler           | SN    | Schranknische           |
| AS             | Absturzsicherung  | HK    | Handtuchheizkörper       | STUK  | Sturzunterkante         |
| DK             | Dreh-/Kippflügel  | IT-VT | IT-Verteiler             | TR    | Technikraum             |
| D              | Drehflügel        | K     | Kühlschrank              | TTW   | Terrassentrennwand      |
| E-VT           | Elektroverteiler  | LÜ    | Lüfter                   | WA    | Wasseranschluss         |
| FIX            | Fixverglasung     | PV    | Photovoltaik             | WM    | Waschmaschine           |
| FBH            | Fußbodenheizung   | RR    | Regenrohr                | WP    | Wärmepumpe              |
| FPH            | Fertigparapethöhe | □□□   | Rigol                    | WR    | Wechselrichter PV       |
| Verfliegungen: |                   | ..... | H = ca.1,20m (4 Fliesen) | ***** | H = ca. Zargenoberkante |

Ein Projekt von  
**VIE ENGINEERS**  
VIENNA INTERNATIONAL

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 11.06.2024



## Objektbeschreibung

**Hallo Familien!**

**Eine seltene Gelegenheit: ein Reihenhaus mit 5 Zimmern, Erstbezug, direkt vom Bauträger zu mieten.**

Ziegelmassivbauweise, ein nachhaltiges Energiekonzept mit hauseigener Luftwärmepumpe und Photovoltaik-Anlage am Dach, eine hochwertige Ausstattung wie Fußbodenheizung, außenliegender Sonnenschutz mit Elektroantrieb, Eichenparkettböden und Feinsteinzeug: Platz für die ganze Familie bei bester Bauweise und Ausstattung. Die Lieferzeit für die Küchen inkl. Markenelektrogeräten beträgt ca. 8 Wochen.

Wohnfläche insgesamt ca. 124 m<sup>2</sup>, angeordnet auf drei Geschossen mit 5 Zimmern, 2 Toiletten, einem großen Badezimmer, dem Technikraum und einem Abstellraum, sowie einer südseitig ausgerichteten Terrasse mit ca. 12 m<sup>2</sup>, die sich zu einem gemütlichen Gartenbereich mit ca. 15 m<sup>2</sup> öffnet. Im Dachgeschoß befinden sich zudem zwei Dachterrassen mit ca. 10 m<sup>2</sup> und 8 m<sup>2</sup>.

**Die monatliche Miete für den KFZ-Stellplatz direkt vor der Haustür beträgt € 109 inkl. Betriebskosten und USt.**

BILLA PLUS, BILLA, Apotheke und das Einkaufszentrum EKAZENT B7 Stammersdorf sind nur einen Spaziergang entfernt. Nach kurzer Autofahrt (ca. 12 Minuten) kommen Sie zum G3 Shopping Resort Gerasdorf. Öffentliche und private Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen befinden sich im Umfeld. Etwa 1,5 km entfernt liegt der Marchfeldkanal und 1 km beträgt die Entfernung vom ländlich gebliebenen, inoffiziellen Hauptplatz von Stammersdorf mit seinen urtümlichen Heurigenlokalen. Etwas weiter, aber in gemütlicher Fußdistanz, befinden sich die Stammersdorfer Kellergassen. In ca. 5 Gehminuten spazieren Sie zur Straßenbahnstation Stammersdorf der Linien 31 und 30. So gelangen Sie in das Stadtzentrum Wiens (Stephansplatz) in ca. 40 Minuten.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Informationen und Besichtigungen**

Frau Mag. Olha Otto, BA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44 48 oder per E-Mail unter [olha.otto@funk.at](mailto:olha.otto@funk.at) zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <3.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.